Ville de Dudelange
Place de l'Hôtel de Ville
L-3590 Dudelange

Plan d'Aménagement Général (PAG)

→ Site PAP ZAE Wolser – PAP NQ SD-31 à Dudelange

Modification ponctuelle du PAG
(Dossier #10)

Justificatif
Etude préparatoire
Projet de Modification
Annexes

Février 2026

ZEYEN BAUMANN

Zeyen+Baumann sàrl
36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg

T +352 33 02 04
secretariat@zeyenbaumann.lu
www.zeyenbaumann.lu

PRÉAMBULE

La Ville de Dudelange souhaite réaliser la modification ponctuelle des parties écrite et graphique de son Plan d'Aménagement Général (PAG).

Le PAG en vigueur de la Ville de Dudelange a été voté au Conseil Communal le 25 octobre 2021, puis approuvé par le Ministère de l'Intérieur en date du 22 juillet 2022 (Réf. 60C/026/2020), l'arrêté du Ministère de l'Environnement date du 2 février 2022 (Réf. 95594+90308). Depuis la refonte du PAG, plusieurs dossiers de modifications ponctuelles ont été approuvées (Dossiers 1 à 5).

Les terrains sont actuellement classés en « Zone d'activités économiques nationale – Wolser B » (ECO-n-wb) superposée d'une « Zone soumise à un Plan d'Aménagement Particulier "Nouveau Quartier" » (PAP NQ SD-31), d'un PAP approuvé (Réf. : 18099/PA1/60C – date d'approbation 09.02.2023, modifiant la version initiale approuvée le 01.03.2018 - Réf. :18099/60C), ainsi qu'une zone de servitude « urbanisation – élément naturel » (EN).

Le présent dossier de modification ponctuelle vise à :

- adapter les coefficients du degré d'utilisation du sol :
  - le COS est augmenté de 0,63 à 0,85 ;
  - le CUS est diminué de 7,0 à 5,2 ;
  - le CSS est augmenté de 0,64 à 0,85 ;
- corriger une erreur matérielle relative à la désignation de la zone dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la zone ECO-n-wb

Le schéma directeur PAP NQ SD-31 « PAP ZAE Wolser » est modifié en conséquence.

Cette modification du PAG permettra d'optimiser les usages au sein de la zone d'activités économiques nationale Wolser B par une densification verticale et horizontale raisonnée, en permettant une mixité d'usages, une mutualisation des fonctions ainsi qu'une flexibilité des bâtiments ; et visera à harmoniser les COS, CUS et CSS de cette ZAE nationale entre les communes de Dudelange et de Bettembourg.

Cette démarche de densification s'inscrit dans un projet national porté par le ministère de l'économie. Le PAP approuvé pour ces terrains (Réf. : 18099/PA1/60C – date d'approbation 09.02.2023, modifiant la version initiale approuvée le 01.03.2018 - Réf. :18099/60C) fait actuellement l'objet d'une modification en parallèle à la présente modification ponctuelle du PAG.

Le dossier vise à modifier un article de la partie écrite :

- L'article 20 « Emplacements de stationnement » est modifié afin d'introduire une dérogation pour les zones d'activités, les zones spéciales et les zones commerciales permettant de rationnaliser le nombre d'emplacements requis au regard des besoins justifiés par le projet.

Ce dossier de modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (PAG) est conforme avec les dispositions légales suivantes :

- loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général,
- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du Plan d'Aménagement Général d'une commune.

Le résumé à la page 13 correspond au résumé du projet de plan ou programme requis par la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Le présent document se compose par:

- la justification des modifications et le résumé,
- l'étude préparatoire,
- le projet de modification du PAG, partie graphique.

La Ville de Dudelange est d'avis que *des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation* ***des incidences*** *de certains plans et programmes sur l'environnement* **ne sont pas prévisibles** à travers la mise en œuvre du présent projet de modification ponctuelle. Le Ministère de l'Environnement partage cet avis, voir courrier (dispense) du 22 janvier 2026 (en annexe).

SOMMAIRE

Section A.	Justificatif	9
1	Identification des modifications	11
1.1	Localisation	11
1.2	Article de la partie écrite à modifier	12
2	Exposé des motifs	13
2.1	Résumé et justification de l'initiative	13
Section B.	Etude préparatoire	17
1	Section 1 : Analyse globale de la situation existante	19
1.1	Contexte national, régional et transfrontalier	19
1.2	Démographie	19
1.3	Situation économique	19
1.4	Situation du foncier	19
1.5	Structure urbaine	19
1.6	Équipements collectifs	19
1.7	Mobilité	19
1.8	Gestion de l'eau	19
1.9	Environnement naturel et humain	19
1.10	Plans et projets réglementaires et non réglementaires	19
1.11	Potentiel du développement urbain	19
1.12	Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national	20
2	Section 2 : Concept de développement	20
2.1	Concept de développement urbain	20
2.2	Concept de mobilité	20
2.3	Concept des espaces verts	20
2.4	Concept financier	20
3	Section 3 : Schémas directeurs	20
Section C.	Projet de modification	21
1	Modifications apportées au PAG	23
1.1	Partie écrite	23
1.2	Partie graphique	28

2 Versions coordonnées 33

Section D. Annexes 35

1 Fiche de présentation 37
2 Dispense du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité (MECB) 39
3 Certificat PAG upload 41
4 Schéma directeur 43

PLANS

Plan 1	Comparaison du PAG vigueur et du PAG modifié – Site PAP ZAE Wolser	15
Plan 2	Extrait du PAG en vigueur – Site PAP ZAE Wolser	29
Plan 3	Extrait du PAG modifié – Site PAP ZAE Wolser	31

ILLUSTRATIONS

Illustration 1	Extrait de la photo aérienne (Orthophoto été 2025) avec indication des terrains	11
Illustration 2	Extrait du plan cadastral numérisé (PCN janvier 2026)	11

TABLEAUX

Tableau 1	Annexe I : Orientations fondamentales du Projet d'Aménagement Général	37

Section A.
Justificatif

1 Identification des modifications

Le présent justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure la modification ponctuelle du PAG est nécessaire et justifiée.

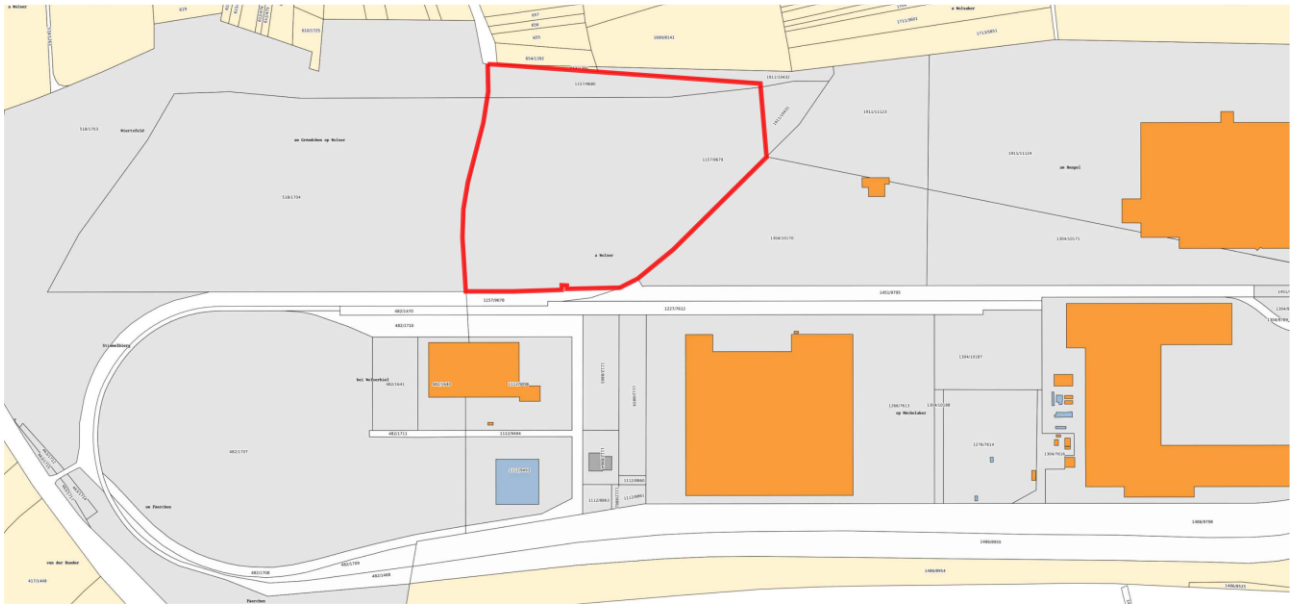
1.1 Localisation

Le présent dossier de modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (PAG) concerne le site du PAP NQ 31 « PAP ZAE Wolser » (Réf. : 18099/PA1/60C – date d'approbation 09.02.2023, modifiant la version initiale approuvée le 01.03.2018 - Réf. :18099/60C) situé à l'extrémité nord du territoire de la Ville de Dudelange. Ce PAP est à cheval sur les communes de Bettembourg et de Dudelange.

Illustration 1 Extrait de la photo aérienne (Orthophoto été 2025) avec indication des terrains

Source: geoportail.lu (Administration du Cadastre et de la Topographie) / Zeyen+Baumann, 2026

Illustration 2 Extrait du plan cadastral numérisé (PCN janvier 2026)



Source: geoportail.lu (Administration du Cadastre et de la Topographie) / Zeyen+Baumann, 2026

1.2 Article de la partie écrite à modifier

Le dossier vise aussi à modifier un article de la partie écrite afin de faciliter la réalisation de certains projets :

» l'article 20 « Emplacements de stationnement ».

2 Exposé des motifs

2.1 Résumé et justification de l'initiative

Les terrains sont actuellement classés en « Zone d'activités économiques nationale – Wolser B » (ECO-n-wb) superposée d'une « Zone soumise à un Plan d'Aménagement Particulier "Nouveau Quartier" » (PAP NQ SD-31), d'un PAP approuvé (Réf. : 18099/PA1/60C – date d'approbation 09.02.2023, modifiant la version initiale approuvée le 01.03.2018 - Réf. :18099/60C), ainsi qu'une zone de servitude « urbanisation – élément naturel » (EN).

Cette modification ponctuelle du PAG vise donc à :

- adapter les coefficients du degré d'utilisation du sol du PAP NQ – SD: B-31 :
  - le COS est augmenté de 0,63 à 0,85 ;
  - le CUS est diminué de 7,0 à 5,2 ;
  - le CSS est augmenté de 0,64 à 0,85 ;
- corriger une erreur matérielle relative à la désignation de la zone dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la zone ECO-n-wb.

Le schéma directeur PAP NQ SD-31 « PAP ZAE Wolser » est modifié en conséquence.

Cette modification du PAG permettra une densification raisonnée de la zone d'activités économiques nationale du Wolser B et visera à harmoniser les règles d'urbanisme de cette zone d'activités sur les deux communes de Dudelange et de Bettembourg. Cette démarche de densification s'inscrit dans un projet national porté par le ministère de l'économie.

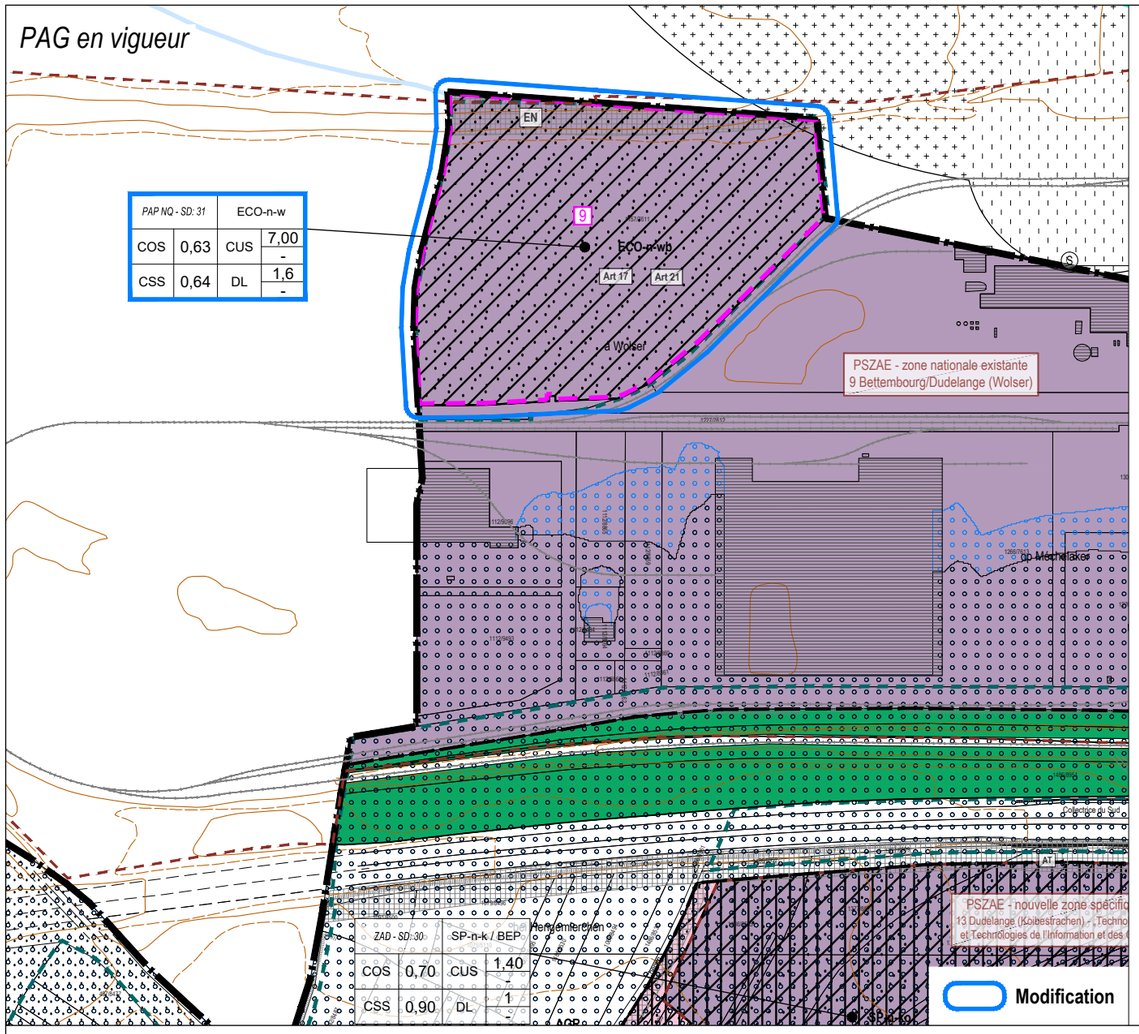
Le PAP approuvé pour ces terrains (Réf. : 18099/PA1/60C – date d'approbation 09.02.2023, modifiant la version initiale approuvée le 01.03.2018 - Réf. :18099/60C) fait actuellement l'objet d'une modification en parallèle à la présente modification ponctuelle du PAG.

Le dossier vise à modifier un article de la partie écrite :

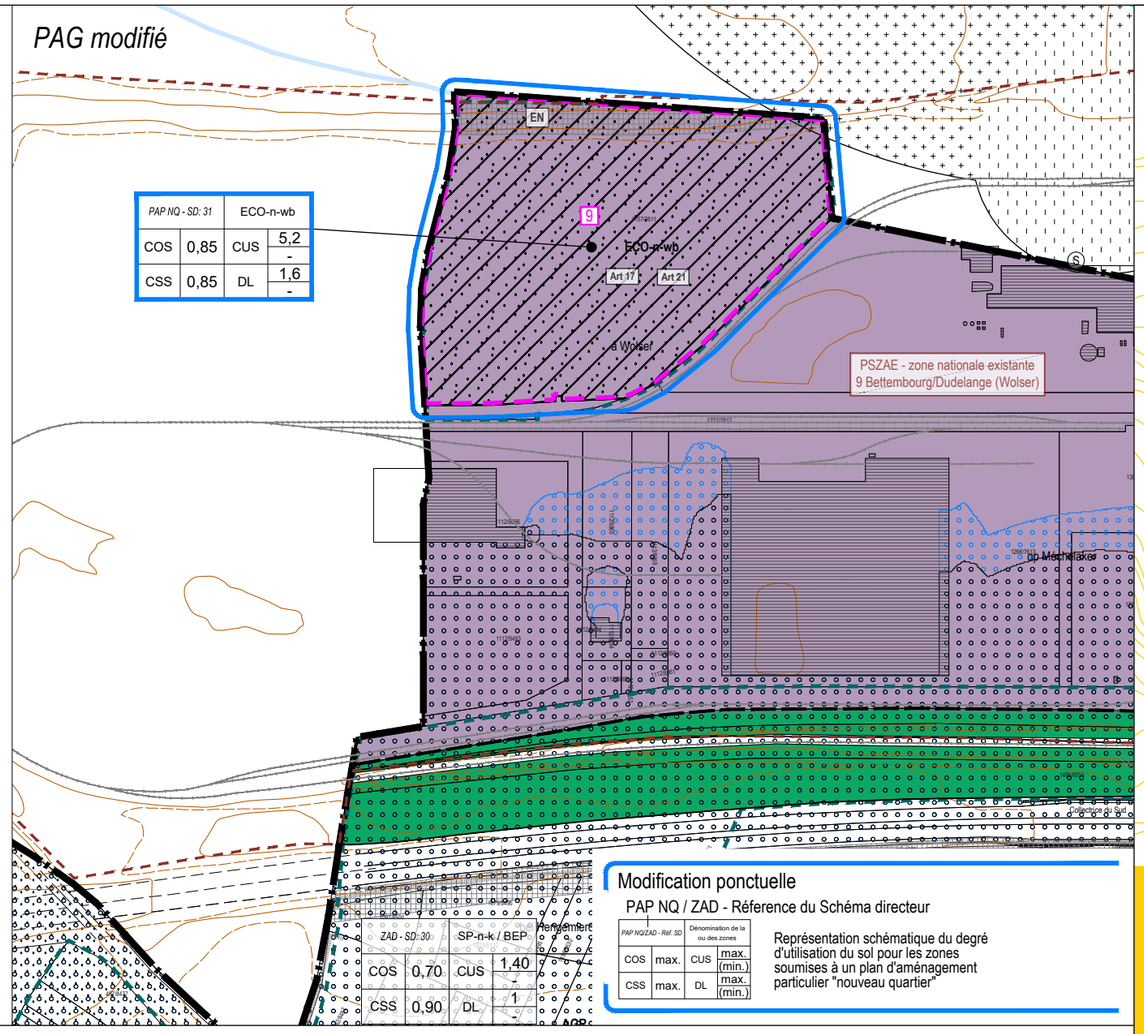
- L'article 20 « Emplacements de stationnement » est modifié afin d'introduire une dérogation pour les zones d'activités, les zones spéciales et les zones commerciales permettant de rationnaliser le nombre d'emplacements requis au regard des besoins justifiés par le projet.

ZEYEN BAUMANN

PAG en vigueur



PAG modifié



Modification ponctuelle

PAP NQ / ZAD - Réference du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Modification pontuelle du PAG

→ Site PAP ZAE Wolser

Comparaison: PAG en vigueur et PAG modifié

DIDDELENG VILLE DE DUDELANGE

Plan 1
Échelle 1:5.000
Février 2026

36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg
T +352 33 02 04
www.zeyenbaumann.lu

ZEYEN BAUMANN

Légende du PAG en vigueur

- Délimitation de la zone verte
- Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- MIX-u Zone mixte urbaine
- BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-éq Zone de bâtiments et d'équipements publics - type éq
- BEP-ep Zone de bâtiments et d'équipements publics - type ep
- BEP-ps Zone de bâtiments et d'équipements publics - type ps
- BEP-se Zone de bâtiments et d'équipements publics - type se
- BEP-le Zone de bâtiments et d'équipements publics - type le
- GARE Zone de gares ferroviaires et routières
- GARE-cl Zone de gares ferroviaires et routières - centre logistique de l'infrastructure ferroviaire
- REC-aj Zone de sport et de loisir - aire de jeux
- REC-él Zone de sport et de loisir - gardiennage et/ou détention d'animaux
- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-c2-wf Zone d'activités économiques communale type 2 - Wolser F
- ECO-n-wb Zone d'activités économiques nationale - Wolser B
- ECO-n-wh Zone d'activités économiques nationale - Wolser H
- SP-n-wg Zone d'activités spécifiques nationale - Wolser G
- SP-n-we Zone d'activités spécifiques nationale - Wolser E
- SP-n-ko Zone d'activités spécifiques nationale - Koibestrachen
- SPEC-la Zone spéciale - site Laminoir
- SPEC-ca Zone spéciale - centre pour animaux
- SPEC-kr Zone spéciale - Kraizbierg
- SPEC-se Zone spéciale - station-service
- SPEC-gr Zone spéciale - Greisendall
- SPEC-at Zone spéciale - audiovisuel et télécommunications
- SPEC-rf Zone spéciale - réseau ferroviaire
- JAR Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Réference du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière (3)
- PARC Zone de parc public
- VERD Zone de verdure

Zones superposées

- PAP approuvé à maintenir ou en cours de procédure
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
  - CV Servitude "urbanisation - coulée verte"
  - EN Servitude "urbanisation - élément naturel"
  - IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
  - CH Servitude "urbanisation - chiroptères"
  - JP Servitude "urbanisation - jardin privatif"
  - ZT Servitude "urbanisation - zone tampon"
  - CE Servitude "urbanisation - cours d'eau"
  - BA Servitude "urbanisation - bassin"
  - TU Servitude "urbanisation - ouverture du tunnel"
  - AT Servitude "urbanisation - aménagement anti-bruit"
  - Pé Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"
- Zone de risques d'éboulements miniers (6)
- Zone de servitude "couloir pour projets routiers ou ferroviaires"
- Zone de servitude "couloir pour projets de mobilité douce"
- Zone de servitude "couloir pour projets de canalisation pour eaux usées"
- Zone de servitude "couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales"
- Secteur et éléments protégés d'intérêt de type "environnement construit - C"
  - Construction à conserver (4) (5)
  - Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
  - Alignement d'une construction existante à préserver (4)
  - Structure du Greisendall protégée (5)
  - Ensemble protégé: portail et mur (5)
- Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
- Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (7)
- Zone de bruit (8)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
  - Décharge pour déchets inertes (9)
  - **Plans directeurs sectoriels - PDS** (17)
    - PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Coupure verte (CV)
    - PDS Transports (PST): Couloir / Optimisation du réseau autoroutier - BHNS
    - PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zone d'activités économiques existante / projetée
    - PDS Logements (PSL): Zone prioritaire d'habitation
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zone protégée d'intérêt national - déclarée (10)
  - Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (11)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (12)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (12)
- à la protection du patrimoine culturel national
  - Immeuble et objet bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (13)
  - Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (13)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (14)
- Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (15)
- Sites de reproduction, de chasse et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (15)
- Lignes à haute tension (3)
- Lignes ferroviaires (3)
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
- Limite de la commune
- Terrains avec des sites archéologiques majeurs, classés monument national, inscrits à l'inventaire supplémentaire, ou en cours de classement (16)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus (16)
- Courbes de niveaux (3)
- Espace rue et stationnement
- Cimetière
- Limite d'état

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2017
(2) Mise à jour, AC Dudelange et Z+B
(3) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007; les forêts ont été partiellement adaptées par Zeyen+Baumann
(4) Inventaire patrimoine bâti, Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, 27 juin 2014; Mise à jour AC Dudelange février 2020
(5) Ministère de la Culture, 21 avril 2017
(6) ITM, 07.02.2018
(7) Règlement grand-ducal sur base de l'article 21 (2) de la nouvelle loi du 28 avril 2017 concernant la maîtrise des dangers liés aux activités majeures impliquant des substances dangereuses
(8) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2016 /Route principale et Rail (LDEN) ≥ 60dBA / (LNGT) ≥ 50dBA
Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel " décharges pour déchets inertes"
(10) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2018; ZPIN déclarées / Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales)
(11) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017; ZPIN à déclarer / Zones proposées par le 2ième Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017 en vue d'un classement en tant que zones de protection d intérêt national
(12) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015
(13) Institut national pour le patrimoine architectural - INPA (liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale état au 1er septembre 2023)
(14) Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17
- Cadastre des biotopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013
- Les biotopes de l'agglomération, Zeyen+Baumann - septembre 2009, Oekobureau - septembre 2019
(15) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et /ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
(16) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA, août 2012
(17) Règlements grand-ducaux du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « transports », « zones d'activités », « logements »

Section B.
Etude préparatoire

1 Section 1 : Analyse globale de la situation existante

Seuls sont analysés les sous chapitres de l'étude préparatoire impactés par les modifications projetées.

1.1 Contexte national, régional et transfrontalier

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur le contexte national, régional et transfrontalier.

1.2 Démographie

Au 1er août 2025 la population de la Ville s'élevait à 22.275 personnes.

1.3 Situation économique

Les modifications projetées s'inscrivent dans le cadre d'une stratégie nationale visant à densifier les zones d'activités et à les rendre plus attractives.

1.4 Situation du foncier

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur la situation du foncier.

1.5 Structure urbaine

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur la structure urbaine.

1.6 Équipements collectifs

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur les équipements collectifs.

1.7 Mobilité

Un concept de mobilité est en cours d'élaboration pour répondre aux futurs besoins liés aux modifications projetées.

1.8 Gestion de l'eau

En vue de la densification de la zone d'activité nationale, un volume de rétention supplémentaire est nécessaire. Ainsi un projet d'adaptation du bassin de rétention existant est prévu.

Des projets concernant l'approvisionnement en eau potable sont prévus.

1.9 Environnement naturel et humain

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur l'environnement naturel et humain.

1.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur les plans et projets réglementaires et non réglementaires.

1.11 Potentiel du développement urbain

Les modifications projetées permettront d'accroître l'emprise au sol des constructions dans le cadre de

l'objectif national de densification des zones d'activités .

1.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur les dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national.

2 Section 2 : Concept de développement

2.1 Concept de développement urbain

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact notable sur le concept de développement urbain.

2.2 Concept de mobilité

Un concept de mobilité est en cours d'élaboration pour répondre aux futurs besoins liés aux modifications projetées.

2.3 Concept des espaces verts

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact notable sur le concept des espaces verts.

2.4 Concept financier

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact notable sur le concept financier.

3 Section 3 : Schémas directeurs

La modification ponctuelle concerne une surface soumise à un PAP NQ. Le schéma directeur PAP NQ SD-31 est modifié.

Le schéma directeur, qui fait partie intégrante de l'étude préparatoire, se trouve en annexe de ce document pour une meilleure lisibilité.

Section C.
Projet de modification

1 Modifications apportées au PAG

Les parties écrite et graphique du PAG sont concernées par le projet de modification.

1.1 Partie écrite

Modifications : **texte ajouté** / ~~texte supprimé~~

Chapitre 2 Emplacements de stationnement

Art. 20 Emplacements de stationnement

a) Toute nouvelle construction, reconstruction ainsi que toute transformation ne sont autorisées que si un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicule et vélo est prévu.
Les emplacements doivent être aménagés sur la parcelle concernée.
Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.
Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire par construction ou par affectation est arrondi vers le haut lorsque la valeur calculée comprend une décimale.

b) Sont à considérer comme emplacement de stationnement minimum pour les habitations :

- un emplacement par maison unifamiliale,
- un emplacement par logement de moins de 50 m² de surface habitable nette dans une maison d'habitation collective. Cet emplacement doit être aménagé à l'intérieur de l'immeuble,
- un emplacement et demi par logement de 50 m² ou plus de surface habitable nette dans une maison d'habitation collective. Ces emplacements doivent être aménagés à l'intérieur de l'immeuble,
- un emplacement par tranche entamée de 3 chambres meublées ou non meublées. Cet emplacement doit être aménagé à l'intérieur de l'immeuble.

c) Sont à considérer comme emplacement de stationnement minimum pour les affectations autres que l'habitation :

- un emplacement par tranche entamée de 40 m² de surface exploitée[1] pour les commerces, cafés, restaurants, établissements artisanaux, les services, les bureaux et administrations.
- dans les zones d'habitation et mixtes, un seul emplacement supplémentaire pour visiteur est autorisé par parcelle, à l'extérieur du bâtiment et dans le recul avant,
- un emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface construite brute pour les stations-service et les garages de réparation avec un minimum de 3 places,
  un emplacement par tranche entamée de 100 m² de surface exploitée pour les établissements industriels,
- un emplacement par tranche entamée de 5 sièges pour les cinémas, théâtres, églises,
- un emplacement par tranche entamée de 2 chambres pour les constructions hospitalières et hôtelières,
- un emplacement visiteur par tranche entamée de 10 enfants pour les crèches.

Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires, sauf dans la zone mixte urbaine du centre de Dudelange, avec un minimum de deux emplacements par tranche entamée de 200 m² de surface construite brute.

d) Sont à considérer comme emplacement minimum pour vélo à l'intérieur d'une construction :

- un emplacement minimum par tranche entamée de 30 m² de surface habitable nette pour les maisons d'habitation collective,
- un emplacement minimum par tranche entamée de 100 m² de surface exploitée pour les immeubles administratifs et d'activité de services professionnels ; et
  un emplacement supplémentaire par tranche entamée de 70 m² de surface exploitée pour les activités générant un taux de visiteurs élevé. Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public,

---

[1] *Est à considérer comme surface exploitée, la surface bâtie mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface exploitée, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux cuisines et aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur. Les dépôts de réserve doivent en outre ne pas être accessibles au public.*

- un emplacement par tranche entamée de 100 m² de surface exploitée pour les commerces.

e) Par dérogation aux points a), b), c) et d) ci-dessus, dans le nouveau quartier NeiSchmelz, soumis à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ).

Sont à considérer comme emplacement maximum de voitures :

- 0,8 emplacement par logement,
- un emplacement par tranche entamée de 3 chambres meublées ou non meublées,
- un emplacement par tranche entamée de 60 m² de surface exploitée pour les commerces et services de proximité, cafés, restaurants, les bureaux et administrations,
- un emplacement par tranche entamée de 160 m² de surface exploitée pour les « startup », les activités artisanales, les activités de récréation et similaires,
- un emplacement par tranche entamée de 8 sièges pour les cinémas, théâtres,
- un emplacement par tranche entamée de 3 chambres pour les constructions hôtelières,
- un emplacement visiteur par tranche entamée de 10 enfants pour les crèches et 2 emplacements réservés au personnel de la crèche.

Des emplacements pour les voitures pour visiteurs sont à prévoir en fonction des besoins spécifiques des activités sur le site et à préciser dans les PAP NQ.

Le nombre maximal d'emplacements de stationnement pour voitures peut être augmenté d'au maximum 5% pour une durée maximale de 5 ans. Les emplacements provisoires supplémentaires sont à aménager dans les parcs de stationnement collectifs en Zone de bâtiment et d'équipement public. La durée maximale court à partir de l'accord de l'autorisation de construire. La durée maximale est susceptible d'être renouvelée sur autorisation du bourgmestre pour des raisons dûment motivées.

Les emplacements de stationnement sont aménagés dans des aires de stationnement collectif en site propre. Les PAP NQ précisent la localisation des emplacements pour voiture, à l'exception de ceux prévus à l'alinéa ci-devant.

Sont à considérer comme emplacement minimum pour vélos :

- un emplacement par 30 m² de surface net de logement,
- un emplacement par tranche de 50 m² de surface exploitée pour les commerces et services de proximité, cafés, restaurants, les bureaux et administrations,
- un emplacement par tranche de 100 m² de surface exploitée pour les « startup », les activités artisanales, les activités liées à la production du film, des activités de récréation et similaires,
- un emplacement par tranche de 8 sièges pour les salles de réunion, cinémas, théâtres;
- un emplacement par tranche de 5 chambres pour les hôtels,
- un emplacement par 5 élèves pour les écoles et maisons relais,
- des emplacements pour vélos sont à prévoir en fonction des besoins spécifiques des activités sur le site, ainsi que pour les visiteurs. Le nombre d'emplacements est à préciser dans les PAP NQ.

Les PAP NQ précisent la localisation des emplacements pour vélos.

f) Dans les PAP « nouveau quartier » une exception aux points a), b) et c) peut être accordée :

- pour la création d'emplacements de stationnements regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné, à condition d'être situé dans un rayon de 300 mètres de l'immeuble concerné et d'être définitivement affecté au stationnement de voitures,
- pour une diminution du nombre d'emplacements de stationnement exigé par affectation, à condition que ce nouveau quartier repose sur un concept de mobilité traitant les déplacements en voitures particulières, en transport en commun et en mobilité active.

g) Dans les PAP « nouveau quartier », un emplacement visiteur doit être aménagé dans le domaine public par tranche entamée de 3 logements.

h) Dérogation :

Dans la zone mixte urbaine dans le centre de Dudelange, à savoir exclusivement dans le PAP QE [MIX-u•s] et dans le cas où il n'est pas possible d'aménager les emplacements de stationnement pour véhicules sur le terrain même du projet, les immeubles qui font l'objet d'un agrandissement, d'une reconstruction ainsi que d'une transformation augmentant la surface construite brute d'au moins 30 m² et/ou d'un changement d'affectation sont frappés d'une taxe compensatoire à payer et dont le taux et les modalités seront fixés par le règlement sur les taxes de la Ville.-Toutefois, en cas de transformation, la taxe ne frappera que la surface nouvelle ainsi créée et dépassant 30 m².

Une dérogation quant au nombre minimal d'emplacements de stationnement peut être accordée pour des projets à caractère social, par exemple : logements sociaux réalisés par la Ville ou un promoteur public, conformément à la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres données en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Une dérogation quant au nombre minimal d'emplacements de stationnement requis pour visiteur dans le domaine public peut être accordée pour des raisons urbanistiques ou si un concept de mobilité existe, notamment un quartier "vivre sans voitures", une desserte de transport en commun à haut niveau de service ou la proximité d'une gare ferroviaire.

Dans le cadre d'une nouvelle construction, d'un agrandissement et/ou d'une transformation d'un bâtiment accueillant une entreprise et/ou d'un changement d'affectation, une augmentation de 20% du nombre d'emplacements de stationnement peut être exigée si la nature d'une entreprise l'exige ou si les conditions d'exploitations d'une entreprise sont modifiées.

Dans les zones d'activités économiques communale type 1 et type 2, dans les zones d'activités économiques nationales et dans les zones d'activités spécifiques nationales, les emplacements de stationnement peuvent ne pas se situer sur la propriété concernée sous condition que le propriétaire de la propriété concernée ou l'exploitant de l'établissement sis sur cette propriété fournit la preuve de disposer d'un nombre d'emplacements suffisants pour voitures dans un parc de stationnement public ou privé, à l'intérieur des limites de la zone d'activités économiques concernées.

Dans la zone de gares ferroviaires et routières [GARE], respectivement le secteur « GARE – cl », du centre logistique de l'infrastructure ferroviaire, les emplacements de stationnement peuvent ne pas se situer sur la propriété concernée. Les emplacements de stationnement peuvent être aménagés sur une autre parcelle, voire sur le territoire de la commune de Bettembourg, sous condition que le propriétaire du terrain concerné puisse fournir la preuve de disposer d'un nombre d'emplacements suffisants pour voitures dans un parc de stationnement aménagé dans un rayon de 100,00 mètres au maximum du centre logistique de l'infrastructure ferroviaire.

Dans le plan d'aménagement particulier « Eurohub-Sud », approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 03.03.2010, le concept de stationnement autorise l'aménagement d'emplacements de stationnement sur des « zones de parking » propre à chaque opérateur et sur des « zones de parking » communes.

Dans les zones d'habitation et mixtes, et uniquement pour les constructions existantes à vocation commerciale, artisanale, publique et de service, une exception relative à l'aménagement d'emplacements de stationnement en nombre suffisant sur la parcelle même peut être accordée, s'il s'avère impossible de les implanter pour cause de manque de place ou d'accès difficile en raison de la situation urbanistique ou de la circulation.

Une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement à aménager par parcelle peut être accordée pour les bâtiments dotés d'une protection communale ou nationale ainsi que pour l'aménagement d'équipements de service public.

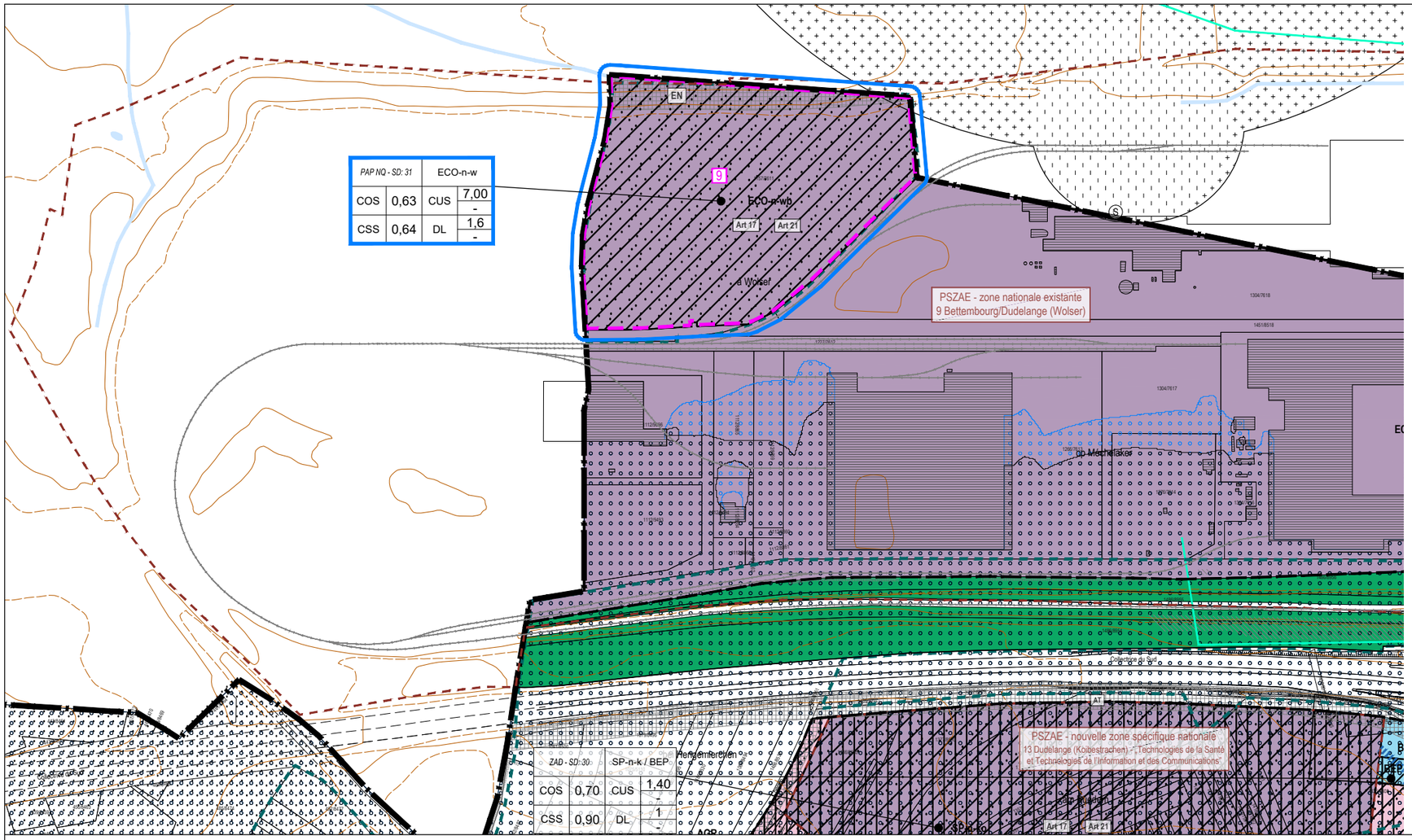
L'aménagement d'emplacements de stationnement à l'arrière des bâtiments principaux, dans des annexes, également dotés d'une protection communale ou nationale, peut être autorisé à condition de ne pas augmenter la surface scellée.

Une dérogation quant au nombre minimal d'emplacements de stationnement peut être accordée dans les zones d'activités économiques, les zones d'activités spécifiques et les zones spéciales, sur base d'un concept de l'exploitation réel de l'établissement en question qui démontre que le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis dépasse les besoins pour le personnel présent sur site.

1.2 Partie graphique

Plan : Extrait du PAG en vigueur

Plan : Extrait du PAG modifié



Modification

Modification pontuelle du PAG

→ Site PAP ZAE Wolser

Extrait du PAG en vigueur

Plan 2
Échelle 1:5.000
Février 2026

N

DIDDELENG
VILLE DE DUDELANGE

ZEYEN BAUMANN
36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg
T +352 33 02 04
www.zeyenbaumann.lu

Légende du PAG en vigueur

- Délimitation de la zone verte
- Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1	ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1
HAB-2	Zone d'habitation 2	ECO-c2-wf	Zone d'activités économiques communale type 2 - Wolser F
MIX-u	Zone mixte urbaine	ECO-n-wb	Zone d'activités économiques nationale - Wolser B
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics	ECO-n-wh	Zone d'activités économiques nationale - Wolser H
BEP-éq	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type éq	SP-n-wg	Zone d'activités spécifiques nationale - Wolser G
BEP-ep	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type ep	SP-n-we	Zone d'activités spécifiques nationale - Wolser E
BEP-ps	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type ps	SP-n-ko	Zone d'activités spécifiques nationale - Koibestrachen
BEP-se	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type se	SPEC-la	Zone spéciale - site Laminoir
BEP-le	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type le	SPEC-ca	Zone spéciale - centre pour animaux
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières	SPEC-kr	Zone spéciale - Kraizbierg
GARE-cl	Zone de gares ferroviaires et routières - centre logistique de l'infrastructure ferroviaire	SPEC-se	Zone spéciale - station-service
REC-aj	Zone de sport et de loisir - aire de jeux	SPEC-gr	Zone spéciale - Greisendall
REC-él	Zone de sport et de loisir - gardiennage et/ou détention d'animaux	SPEC-at	Zone spéciale - audiovisuel et télécommunications
		SPEC-rf	Zone spéciale - réseau ferroviaire
		JAR	Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Réference du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

AGR	Zone agricole	PARC	Zone de parc public
FOR	Zone forestière (3)	VERD	Zone de verdure

Zones superposées

- 5 — PAP approuvé à maintenir ou en cours de procédure
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
  - CV Servitude "urbanisation - coulée verte"
  - EN Servitude "urbanisation - élément naturel"
  - IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
  - CH Servitude "urbanisation - chiroptères"
  - JP Servitude "urbanisation - jardin privatif"
  - ZT Servitude "urbanisation - zone tampon"
  - CE Servitude "urbanisation - cours d'eau"
  - BA Servitude "urbanisation - bassin"
  - TU Servitude "urbanisation - ouverture du tunnel"
  - AT Servitude "urbanisation - aménagement anti-bruit"
  - Pé Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"
- M — Zone de risques d'éboulements miniers (6)
- Zone de servitude "couloir pour projets routiers ou ferroviaires"
- Zone de servitude "couloir pour projets de mobilité douce"
- Zone de servitude "couloir pour projets de canalisation pour eaux usées"
- Zone de servitude "couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales"
- C — Secteur et éléments protégés d'intérêt de type "environnement construit - C"
  - Construction à conserver (4) (5)
  - Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
  - Alignement d'une construction existante à préserver (4)
  - Structure du Greisendall protégée (5)
  - Ensemble protégé: portail et mur (5)
- N — Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
- S — Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (7)
- Zone de bruit (8)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

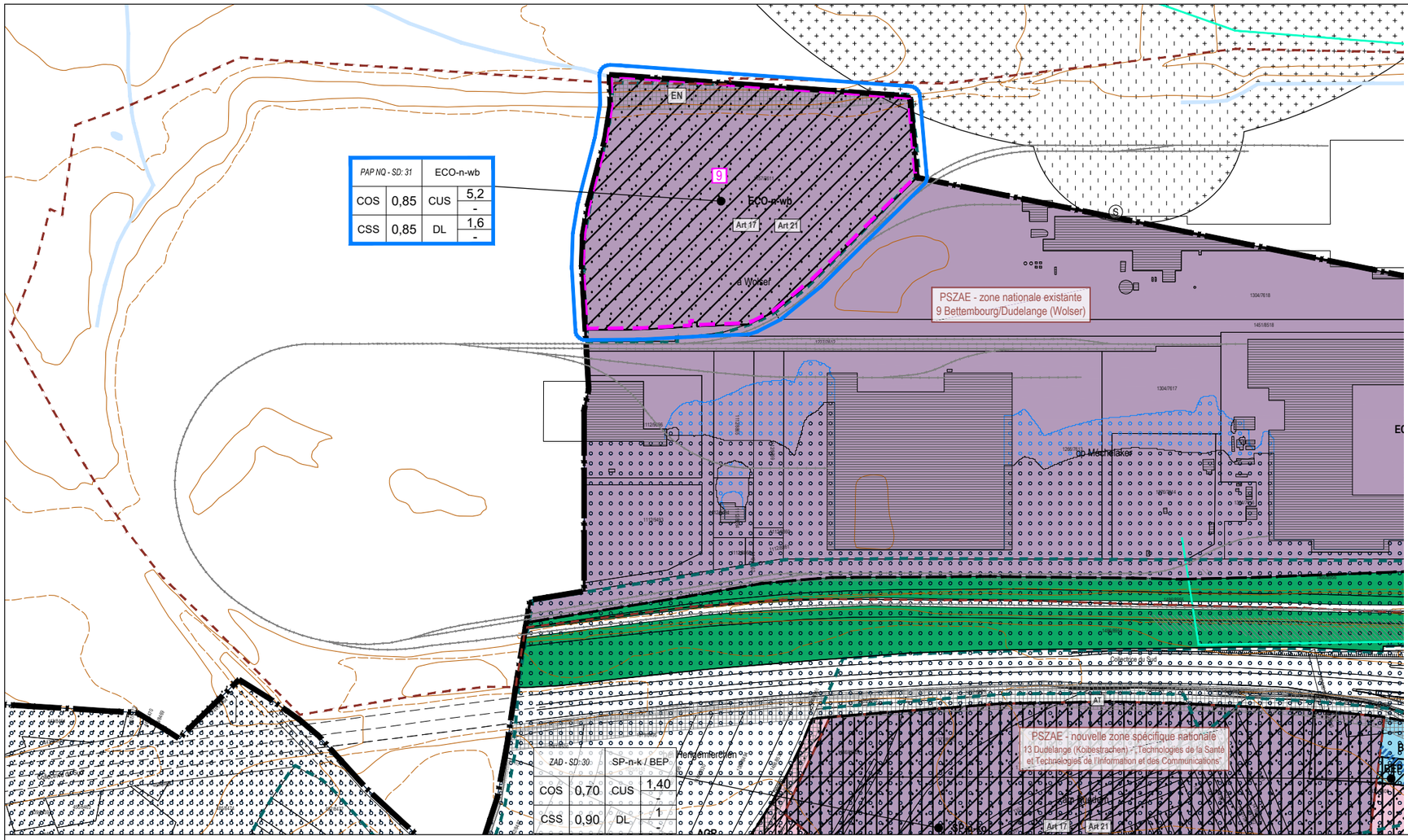
- à l'aménagement du territoire
  - Décharge pour déchets inertes (9)
  - **Plans directeurs sectoriels - PDS** (17)
    - PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Coupure verte (CV)
    - PDS Transports (PST): Couloir / Optimisation du réseau autoroutier - BHNS
    - PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zone d'activités économiques existante / projetée
    - PDS Logements (PSL): Zone prioritaire d'habitation
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zone protégée d'intérêt national - déclarée (10)
  - Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (11)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (12)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (12)
- à la protection du patrimoine culturel national
  - Immeuble et objet bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (13)
  - Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (13)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (14)
- Art 17 — Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (15)
- Art 21 — Sites de reproduction, de chasse et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (15)
- Lignes à haute tension (3)
- Lignes ferroviaires (3)
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
- Limite de la commune
- Terrains avec des sites archéologiques majeurs, classés monument national, inscrits à l'inventaire supplémentaire, ou en cours de classement (16)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus (16)
- Courbes de niveaux (3)
- Espace rue et stationnement
- Cimetière
- Limite d'état

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2017
(2) Mise à jour, AC Dudelange et Z+B
(3) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007; les forêts ont été partiellement adaptées par Zeyen+Baumann
(4) Inventaire patrimoine bâti, Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, 27 juin 2014; Mise à jour AC Dudelange février 2020
(5) Ministère de la Culture, 21 avril 2017
(6) ITM, 07.02.2018
(7) Règlement grand-ducal sur base de l'article 21 (2) de la nouvelle loi du 28 avril 2017 concernant la maîtrise des dangers liés aux activités majeures impliquant des substances dangereuses
(8) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2016 /Route principale et Rail (LDEN) ≥ 60dBA / (LNGT) ≥ 50dBA
(9) Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel " décharges pour déchets inertes"
(10) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2018; ZPIN déclarées / Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales)
(11) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017; ZPIN à déclarer / Zones proposées par le 2ième Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017 en vue d'un classement en tant que zones de protection d intérêt national
(12) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015
(13) Institut national pour le patrimoine architectural - INPA (liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale état au 1er septembre 2023)
(14) Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17
- Cadastre des biotopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013
- Les biotopes de l'agglomération, Zeyen+Baumann - septembre 2009, Oekobureau - septembre 2019
(15) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et /ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
(16) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA, août 2012
(17) Règlements grand-ducaux du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « transports », « zones d'activités », « logements »

ZB ZEYEN BAUMANN



PAP NQ - SD: 31		ECO-n-wb	
COS	0,85	CUS	5,2 / -
CSS	0,85	DL	1,6 / -

ZAD - SD: 30		SP-n-k / BEP	
COS	0,70	CUS	1,40
CSS	0,90	DL	1 / -

Modification ponctuelle

PAP NQ / ZAD - Réference du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

DIDDELENG VILLE DE DUDELANGE

Modification pontuelle du PAG

→ Site PAP ZAE Wolser

Extrait du PAG modifié

N

Plan 3
Échelle 1:5.000
Février 2026

36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg
T +352 33 02 04
www.zeyenbaumann.lu

ZB ZEYEN BAUMANN

Légende du PAG en vigueur

Délimitation de la zone verte

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1
HAB-2	Zone d'habitation 2
MIX-u	Zone mixte urbaine
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
BEP-éq	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type éq
BEP-ep	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type ep
BEP-ps	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type ps
BEP-se	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type se
BEP-le	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type le
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières
GARE-cl	Zone de gares ferroviaires et routières - centre logistique de l'infrastructure ferroviaire
REC-aj	Zone de sport et de loisir - aire de jeux
REC-él	Zone de sport et de loisir - gardiennage et/ou détention d'animaux
ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1
ECO-c2-wf	Zone d'activités économiques communale type 2 - Wolser F
ECO-n-wb	Zone d'activités économiques nationale - Wolser B
ECO-n-wh	Zone d'activités économiques nationale - Wolser H
SP-n-wg	Zone d'activités spécifiques nationale - Wolser G
SP-n-we	Zone d'activités spécifiques nationale - Wolser E
SP-n-ko	Zone d'activités spécifiques nationale - Koibestrachen
SPEC-la	Zone spéciale - site Laminoir
SPEC-ca	Zone spéciale - centre pour animaux
SPEC-kr	Zone spéciale - Kraizbierg
SPEC-se	Zone spéciale - station-service
SPEC-gr	Zone spéciale - Greisendall
SPEC-at	Zone spéciale - audiovisuel et télécommunications
SPEC-rf	Zone spéciale - réseau ferroviaire
JAR	Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Réference du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière (3)
PARC	Zone de parc public
VERD	Zone de verdure

Zones superposées

- PAP approuvé à maintenir ou en cours de procédure
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
  - CV Servitude "urbanisation - coulée verte"
  - EN Servitude "urbanisation - élément naturel"
  - IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
  - CH Servitude "urbanisation - chiroptères"
  - JP Servitude "urbanisation - jardin privatif"
  - ZT Servitude "urbanisation - zone tampon"
  - CE Servitude "urbanisation - cours d'eau"
  - BA Servitude "urbanisation - bassin"
  - TU Servitude "urbanisation - ouverture du tunnel"
  - AT Servitude "urbanisation - aménagement anti-bruit"
  - Pé Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"
- Zone de risques d'éboulements miniers (6)
- Zone de servitude "couloir pour projets routiers ou ferroviaires"
- Zone de servitude "couloir pour projets de mobilité douce"
- Zone de servitude "couloir pour projets de canalisation pour eaux usées"
- Zone de servitude "couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales"
- Secteur et éléments protégés d'intérêt de type "environnement construit - C"
  - Construction à conserver (4) (5)
  - Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
  - Alignement d'une construction existante à préserver (4)
  - Structure du Greisendall protégée (5)
  - Ensemble protégé: portail et mur (5)
- Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
- Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (7)
- Zone de bruit (8)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
  - Décharge pour déchets inertes (9)
  - **Plans directeurs sectoriels - PDS** (17)
    - PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Coupure verte (CV)
    - PDS Transports (PST): Couloir / Optimisation du réseau autoroutier - BHNS
    - PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zone d'activités économiques existante / projetée
    - PDS Logements (PSL): Zone prioritaire d'habitation
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zone protégée d'intérêt national - déclarée (10)
  - Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (11)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (12)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (12)
- à la protection du patrimoine culturel national
  - Immeuble et objet bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (13)
  - Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (13)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (14)
- Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (15)
- Sites de reproduction, de chasse et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (15)
- Lignes à haute tension (3)
- Lignes ferroviaires (3)
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
- Limite de la commune
- Terrains avec des sites archéologiques majeurs, classés monument national, inscrits à l'inventaire supplémentaire, ou en cours de classement (16)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus (16)
- Courbes de niveaux (3)
- Espace rue et stationnement
- Cimetière
- Limite d'état

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2017
(2) Mise à jour, AC Dudelange et Z+B
(3) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007; les forêts ont été partiellement adaptées par Zeyen+Baumann
(4) Inventaire patrimoine bâti, Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, 27 juin 2014; Mise à jour AC Dudelange février 2020
(5) Ministère de la Culture, 21 avril 2017
(6) ITM, 07.02.2018
(7) Règlement grand-ducal sur base de l'article 21 (2) de la nouvelle loi du 28 avril 2017 concernant la maîtrise des dangers liés aux activités majeures impliquant des substances dangereuses
(8) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2016 /Route principale et Rail (LDEN) ≥ 60dBA / (LNGT) ≥ 50dBA
(9) Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel " décharges pour déchets inertes"
(10) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2018; ZPIN déclarées / Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales)
(11) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017; ZPIN à déclarer / Zones proposées par le 2ième Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017 en vue d'un classement en tant que zones de protection d intérêt national
(12) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015
(13) Institut national pour le patrimoine architectural - INPA (liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale état au 1er septembre 2023)
(14) Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17
- Cadastre des biotopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013
- Les biotopes de l'agglomération, Zeyen+Baumann - septembre 2009, Oekoureau - septembre 2019
(15) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et /ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
(16) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA, août 2012
(17) Règlements grand-ducaux du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « transports », « zones d'activités », « logements »

Dossier 10 DUD_Modif PAG 10_Site Wolser_Plan modifié 2026-02.dwg - 04.02.2026 - ISO full bleed A3 (297.00 x 420.00 mm)

2 Versions coordonnées

Les versions coordonnées des parties écrite et graphique du PAG seront mises à jour après l'approbation de cette modification ponctuelle.

Section D.
Annexes

1 Fiche de présentation

Tableau 1 Annexe I : Orientations fondamentales du Projet d'Aménagement Général

Annexe : Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	☐	Commune de	Dudelange	*N° de référence (réservé au ministère)*	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Dudelange	*Avis de la commission d'aménagement*	
		Lieu-dit	in Wolser	*Vote du conseil communal*	
Modification du PAG	X	Surface brute	- ha	*Approbation ministérielle*	

Organisation territoriale de la commune

Région	SUD	Commune de	Dudelange	Surface du territoire	21,42 km²
		Localité de	Dudelange	Nombre d'habitants	22 275 hab.
CDA	X Centre régional	Quartier de		Nombre d'emplois	empl.
Membre du parc naturel				Espace prioritaire d'urbanisation	☐

Remarques éventuelles Site PAP NQ ZAE Wolser soumis au plan sectoriel ZAE. Modification des COS-CUS-CSS.

Potentiels de développement urbain *(estimation)* Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement		m²
Nombre moyen de personnes par logement		hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités		m²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation		m²

		nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	surface brute *[ha]*	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle *[%]*	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle *[%]*
dans les "quartiers existants" [QE]							
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation							
zones mixtes							
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
TOTAL [NQ]							
TOTAL [NQ] + [QE]							

Phasage Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG

surface brute *[ha]*		nombre d'habitants *(selon DL max.)*		nombre d'emplois *(selon CUS max.)*	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire

Zones protégées Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	ha	Nombre d'immeubles à protéger	u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	ha		
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »	ha		

2 Dispense du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité (MECB)

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

VILLE DE
DUDELANGE
27 JAN. 2026
Secrétariat

Administration communale de
la Ville de Dudelange
B.P. 73
L-3401 Dudelange

Références : D3-25-0226-NS/2.3
Dossier suivi par : Nicolas Schmitz
Tél. : (+352) 247-86819
E-mail : nicolas.schmitz@mev.etat.lu

Luxembourg, le 22 JAN. 2026

Objet : **Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis article 2.3)**

Projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Dudelange concernant notamment l'adaptation des coefficients de densité du PAP NQ « SD :31 – ECO-n-w » (Dossier 10 « Wolser B »)

Monsieur le Bourgmestre,

Je me réfère au courrier du 15 décembre 2025 par lequel le bureau d'études LSC360 m'a soumis, en votre nom, un projet de modification ponctuelle du PAG pour avis visant l'adaptation de l'article 20 (emplacements de stationnement) de la partie écrite du PAG et des coefficients de densité du PAP NQ « SD :31 – ECO-n-w ». Selon le courrier, il s'agit d'une modification mineure du PAG qui n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Le dossier soumis pour avis comprend encore une évaluation sommaire des incidences (« Umwelterheblichkeitsprüfung », ci-après « UEP ») de décembre 2025 du bureau d'études LSC360 portant sur les modifications mentionnées.

Les auteurs de l'UEP concluent que des incidences significatives sur les biens environnementaux peuvent être exclues, de sorte qu'une évaluation environnementale selon la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (ci-après « loi modifiée du 22 mai 2008 ») n'est pas nécessaire. Cette conclusion peut être partagée, à condition que la hauteur maximale des constructions sera limitée à 30m dans la partie écrite du PAP NQ « SD :31 – ECO-n-wb » à élaborer. Par ailleurs, le Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité soutient l'idée du concept du « Masterplan Wolser B » de vouloir recourir uniquement pour la réalisation du Mobility Hub à la hauteur maximale de 30 m et de réduire les hauteurs des futurs bâtiments vers les bords de la zone[1].

[1] „Mit Anpassung der Bodennutzungskoeffizienten und der Gebäudehöhe wird aus reglementarischer Sicht zwar eine vollflächige Bebauung bis zur einer Gebäudehöhe von 30 m ermöglicht, jedoch sei an dieser Stelle hinzuzufügen, dass das urbanistische Konzept von Wolser B die höchste

Adresse postale : L-2918 Luxembourg | Tél. (+352) 247-86824 Fax (+352) 40 04 10 | sa@mev.etat.lu www.gouvernement.lu | www.emwelt.lu www.klima.lu

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

En somme, une évaluation environnementale selon la loi modifiée du 22 mai 2008 n'est pas requise pour le projet de modification ponctuelle du PAG soumis pour avis, si la condition précitée est respectée au niveau des planifications subséquentes.

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la loi modifiée du 22 mai 2008, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Pour le Ministre de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Gilles Biver
Conseiller de Gouvernement 1ère classe

Copie : Ministère des Affaires intérieures
Administration de la nature et des forêts
Administration de la gestion de l'eau
Administration de l'environnement

Gebäudehöhe mit 30 m im Zentrum der Gewerbezone vorsieht und eine abnehmende Gebäudehöhe bis auf 16 m zu den Rändern geplant wird" (UEP S. 35).

2/2

3 Certificat PAG upload

Protocole de conformité

Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

Conformément à l'article 3 du règlement ministériel du 30 mai 2017 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune. Ce protocole atteste la conformité du dossier informatique PAG (060_Modification_Dossier10_Site Wolser) soumis par inconnu (pag-upload@zeyenbaumann.lu) le 02.02.2026 concernant la refonte de la commune de Administration communale de la ville de Dudelange.

Ce protocole devra être joint au dossier lors de la saisine de la commission d'aménagement et de la transmission du dossier au Ministre de l'Intérieur.

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

4 Schéma directeur

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)

DIDDELENG
VILLE DE DUDELANGE

ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

SECTION 3 : Schémas Directeurs

PAP NQ-SD 31 « PAP ZAE Wolser »

Février 2026

Schéma directeur modifié dans le cadre de la modification ponctuelle n° 10 du PAG

ZEYEN BAUMANN

Zeyen+Baumann sàrl
36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg
T +352 33 02 04
www.zeyenbaumann.lu

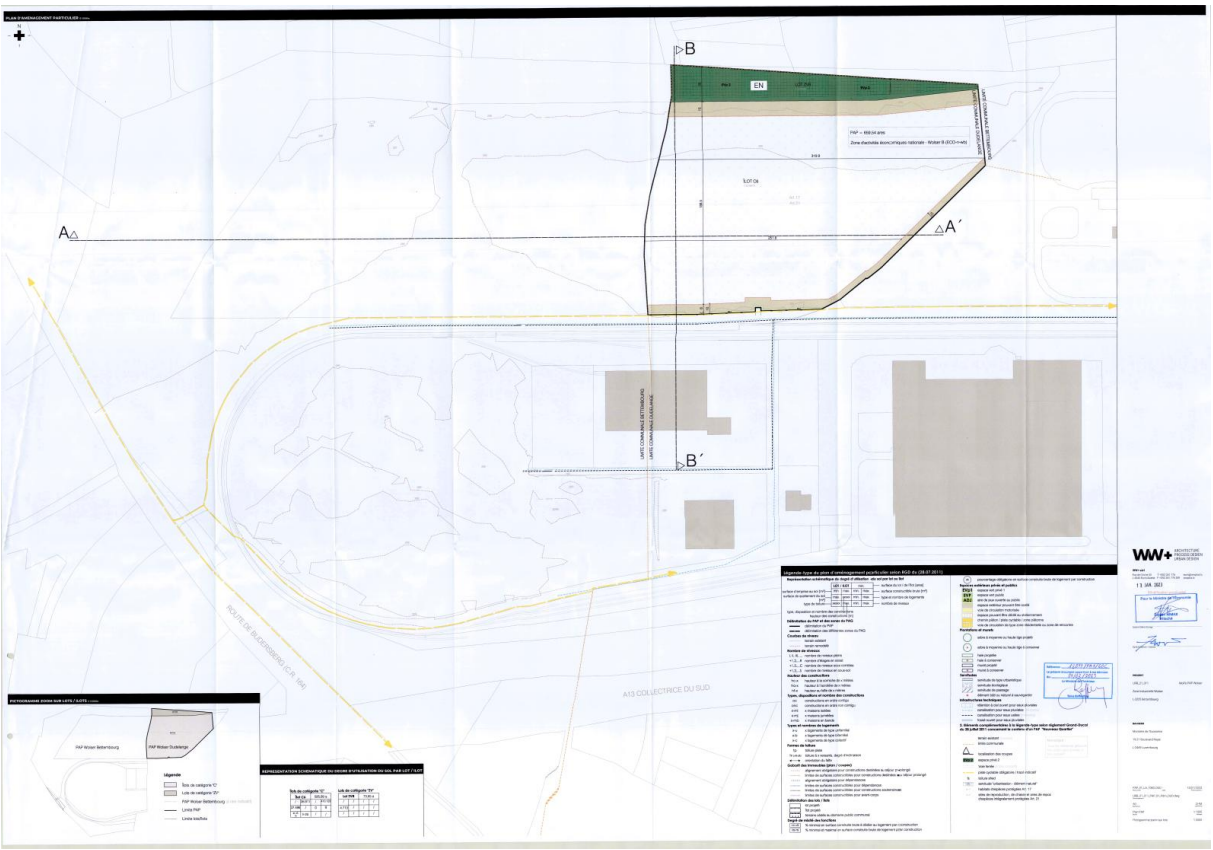
Schéma directeur SD-31 « PAP ZAE Wolser » à Dudelange

Le PAP « PAP ZAE Wolser » a été approuvé par le Ministère de l'Intérieur le 1er mars 2018. Ce PAP oriente tout nouveau PAP respectivement toute modification du PAP approuvé.

Si une modification ou adaptation s'avère indispensable pour réaliser le PAP approuvé, respectivement pour en améliorer la qualité urbanistique, ainsi que la qualité d'intégration paysagère, ou si une modification a pour objet de mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial, le présent schéma directeur doit être adapté et précisé par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

La représentation schématique du degré d'utilisation du sol qui est inscrite dans la partie graphique du PAG est tirée du PAP approuvé selon le Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Plan d'illustration du PAP



Source : PAP « PAP ZAE Wolser », WW+, janvier 2023

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

PAP NQ - ECO-n-w					
COS	max.	0,85	**CUS**	max.	5,2
				min.	-
CSS	max.	0,85	**DL**	max.	1,60
				min.	-

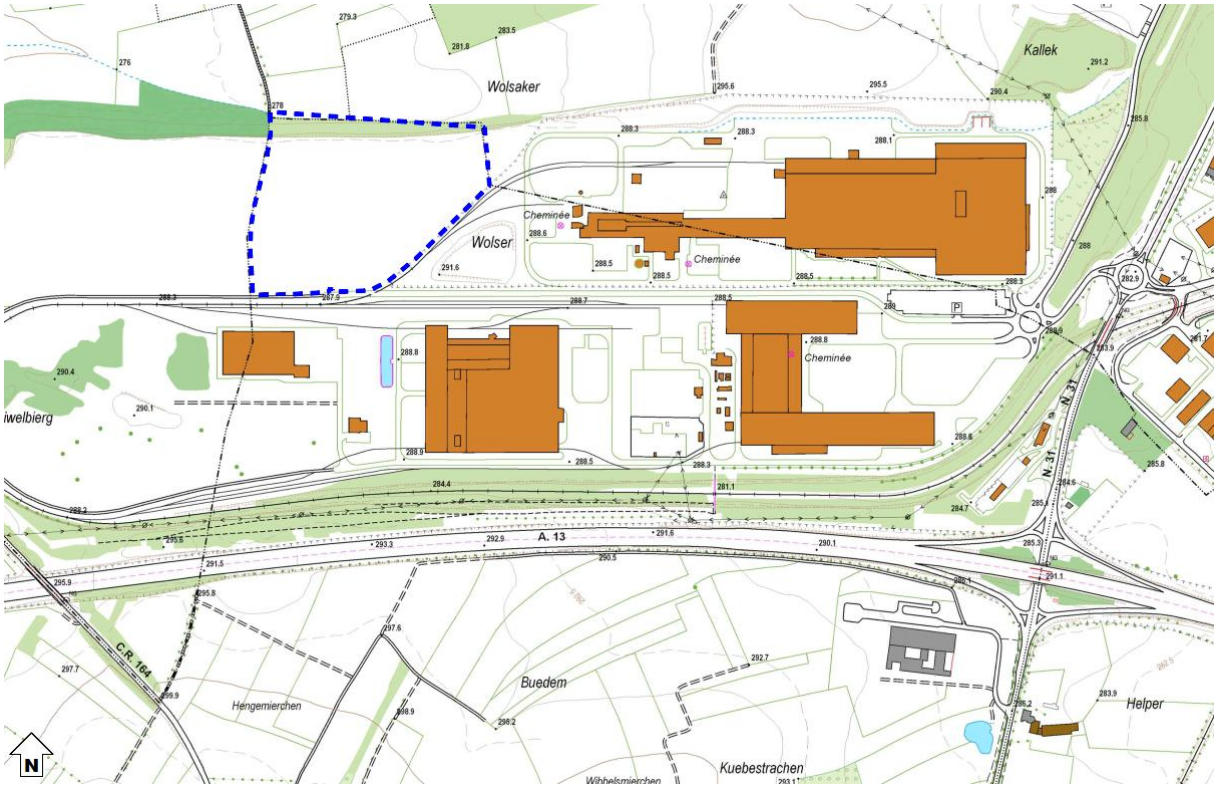
COS: Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

CUS: Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

CSS: Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

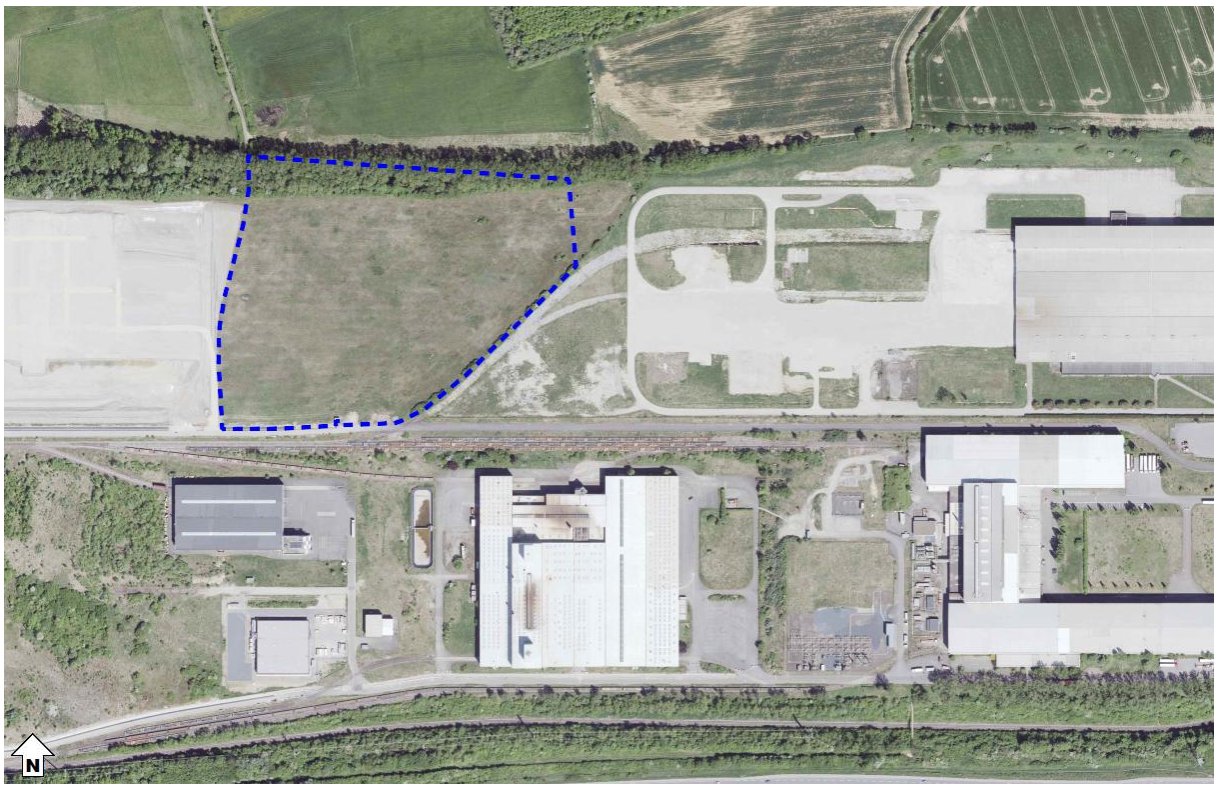
DL: Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

Localisation du schéma directeur sur carte topographique



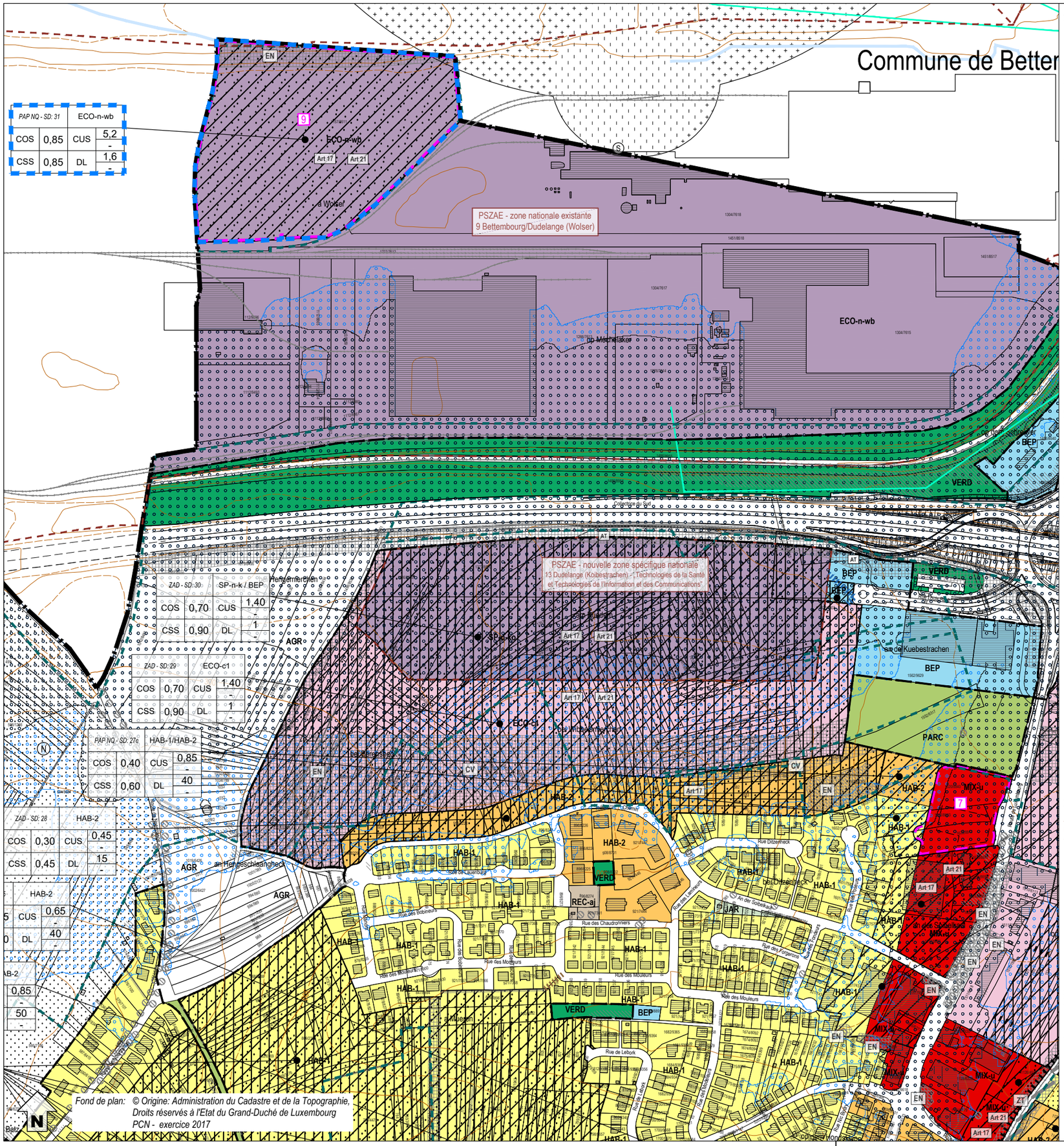
Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2026

Localisation du schéma directeur sur orthophoto



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophotos digitales 2026

ZB ZEYEN BAUMANN



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1	MIX-u	Zone mixte urbaine
HAB-2	Zone d'habitation 2		
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics		
BEP-éq	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type éq		
BEP-ep	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type ep		
BEP-ps	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type ps		
BEP-se	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type se		
BEP-le	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type le		
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières		
GARE-cl	Zone de gares ferroviaires et routières - centre logistique de l'infrastructure ferroviaire		
REC-aj	Zone de sport et de loisir - aire de jeux		
REC-él	Zone de sport et de loisir - gardiennage et/ou détention d'animaux		

ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1
ECO-c2-wf	Zone d'activités économiques communale type 2 - Wolser F
ECO-n-wb	Zone d'activités économiques nationale - Wolser B
ECO-n-wh	Zone d'activités économiques nationale - Wolser H
SP-n-wg	Zone d'activités spécifiques nationale - Wolser G
SP-n-we	Zone d'activités spécifiques nationale - Wolser E
SP-n-ko	Zone d'activités spécifiques nationale - Koibestrachen
SPEC-la	Zone spéciale - site Laminoir
SPEC-ca	Zone spéciale - centre pour animaux
SPEC-kr	Zone spéciale - Kraizbierg
SPEC-se	Zone spéciale - station-service
SPEC-gr	Zone spéciale - Greisendall
SPEC-at	Zone spéciale - audiovisuel et télécommunications
SPEC-rf	Zone spéciale - réseau ferroviaire
JAR	Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Réference du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

AGR	Zone agricole	PARC	Zone de parc public
FOR	Zone forestière (3)	VERD	Zone de verdure

Zones superposées

- 5 — PAP approuvé à maintenir ou en cours de procédure
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
  - CV — Servitude "urbanisation - coulée verte"
  - EN — Servitude "urbanisation - élément naturel"
  - IP — Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
  - CH — Servitude "urbanisation - chiroptères"
  - JP — Servitude "urbanisation - jardin privatif"
  - ZT — Servitude "urbanisation - zone tampon"
  - CE — Servitude "urbanisation - cours d'eau"
  - BA — Servitude "urbanisation - bassin"
  - TU — Servitude "urbanisation - ouverture du tunnel"
  - AT — Servitude "urbanisation - aménagement anti-bruit"
  - P6 — Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"
- Zone de servitude "couloir pour projets routiers ou ferroviaires"
- Zone de servitude "couloir pour projets de mobilité douce"
- Zone de servitude "couloir pour projets de canalisation pour eaux usées"
- Zone de servitude "couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales"
- Secteur et éléments protégés d'intérêt de type "environnement construit - C"
  - Construction à conserver (4) (5)
  - Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
  - Alignement d'une construction existante à préserver (4)
  - Structure du Greisendall protégée (5)
  - Ensemble protégé: portail et mur (5)
- Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
- Zone de bruit (8)
- Zone de risques d'éboulements miniers (6)
- Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (7)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
  - Décharge pour déchets inertes (9)
  - **Plans directeurs sectoriels - PDS** (17)
    - PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Coupure verte (CV)
    - PDS Transports (PST): Couloir / Optimisation du réseau autoroutier - BHNS
    - PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zone d'activités économiques existante / projetée
    - PDS Logements (PSL): Zone prioritaire d'habitation
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zone protégée d'intérêt national - déclarée (10)
  - Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (11)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (12)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (12)
- à la protection du patrimoine culturel national
  - Immeuble et objet bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (13)
  - Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (13)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (14)
- Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (15)
- Sites de reproduction, de chasse et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (15)
- Lignes à haute tension (3)
- Lignes ferroviaires (3)
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
- Terrains avec des sites archéologiques majeurs, classés monument national, inscrits à l'inventaire supplémentaire, ou en cours de classement (16)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus (16)
- Courbes de niveaux (3)
- Espace rue et stationnement
- Cimetière

Ville de Dudelange

PAG SD - 31 échelle 1:5.000 - février 2026